

Despacho n.º 89/SAOPH/88

Respeitante ao pedido feito por Lee Mui Kwun ou Lei Mui Kuan de transmissão e simultaneamente alteração de finalidade do terreno com a área de 475,24 m², onde se encontra construído o prédio n.º 15, da Estrada de D. Maria II, para fim habitacional em regime de propriedade horizontal — Despacho n.º 10/84, de 17 de Janeiro. Novas condições contratuais (Proc. n.º 148-A/82, da Comissão de Terras).

I — Exposição

1. Pelo Despacho n.º 10/84, de 17 de Janeiro, de S. Ex.ª o Governador, publicado no *Boletim Oficial* n.º 6, de 6 de Fevereiro de 1984, foi homologado o parecer n.º 1 149/83, de 27 de Outubro, da Comissão de Terras, com o aditamento introduzido em 2 de Dezembro de 1983, respeitante ao pedido acima referido, o qual foi deferido nas seguintes condições:

1.º A finalidade do terreno com 475,25 m² concedido por aforamento é manter-se exclusivamente destinado a habitação;

2.º No omissis, observar-se-ão as disposições da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, com a redacção dada pela Lei n.º 8/83/M, de 13 de Agosto.

2. Nos considerandos daquele despacho, refere-se que, citamos, «agora o concessionário pretende construir um prédio com 15 pisos».

3. Comunicado o despacho ao concessionário, este, em requerimento de 31 de Maio de 1985, veio chamar a atenção para o facto de poder ter havido lapso na referência a 15 pisos, já que o projecto de arquitectura aprovado em 1980 contém 17 pisos.

4. Solicitados a pronunciarem-se sobre aquele requerimento de 31 de Maio de 1985, os SPECE, informam que, na altura, analisaram a questão sob o âmbito da aplicabilidade da Lei de Terras, com a redacção então vigente, e concluíram não verem inconveniente que se procedesse à rectificação do citado Despacho n.º 10/84, na eventualidade de o projecto ter sido aprovado em 8 de Agosto de 1980 com 17 pisos.

5. A informação, elaborada na DSOPT sobre a questão do número de pisos, confirma que o projecto tem 17 pisos, admitindo que o lapso deva ter surgido devido ao facto de esses 17 pisos corresponderem a 15 andares ($r/c + 15$ andares + um andar duplex); e, como o projecto definitivo tinha sido indeferido com base na referência a 15 pisos no citado Despacho n.º 10/84, concluía-se que a alegação do concessionário tinha razão de ser, pelo que, sendo o parecer dos SPECE no sentido de rectificação daquele despacho, o projecto definitivo deverá ser reapreciado logo que tal rectificação seja feita.

6. Na informação sem número, da DSOPT, datada de 10 de Dezembro de 1985, foi, entretanto, levantada a questão da necessidade de o contrato prever novas normas contratuais relativas não só ao novo tipo de aproveitamento do terreno como aos respectivos prazos e penalidades pelo atraso no seu cumprimento, além das usuais referentes à rescisão e outras.

7. Com esta observação concordaram os SPECE na sua informação n.º 164/86, de 13 de Maio — sancionada com despacho de envio à Comissão de Terras, do então Ex.º Senhor Secretário-Adjunto/OEFI — à qual se anexava já um termo de compromisso, assinado em 12 de Maio pelo concessionário, no

qual este declara aceitar os termos e condições de revisão do contrato, constante da minuta anexa a esse termo.

8. O processo foi então objecto de apreciação na Comissão de Terras, tendo sido deliberado solicitar informação à DSOPT se, no projecto, deveria ou não exigir-se área destinada a parques de estacionamento.

9. Em consequência, na informação n.º 62/DURLIC/88, de 16 de Fevereiro, da DSOPT, informa-se que o projecto de obra foi aprovado com a condição de ser cumprida a lei de estacionamento que, nos termos do Decreto-Lei n.º 41/80/M, de 8 de Novembro, e Decreto-Lei n.º 61/87/M, de 24 de Agosto, seriam 20 lugares.

10. O requerente fez uma alteração ao projecto, reservando uma área para 10 parques de estacionamento, e solicitou que a reservada aos restantes 10 parques fosse substituído pelo pagamento da correspondente taxa, tendo esta questão sido analisada na informação n.º 89/DURLIC/88, de 9 de Maio, onde se conclui que os parques em falta deverão ser substituídos pelo pagamento da respectiva taxa.

11. Esta informação obteve parecer favorável do director da DSOPT, e sobre ela o Ex.º Senhor Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação exarou, em 9 de Maio de 1988, o despacho seguinte: «Autorizo».

12. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 16 de Junho de 1988, considerando estar já autorizado o novo aproveitamento do terreno, pelo Despacho n.º 10/84, de S. Ex.ª o Governador, e por outro lado, ser necessário proceder à revisão do contrato de concessão, por forma a adequá-lo ao novo aproveitamento, foi de parecer dever a concessão em apreço ficar titulada por nova escritura, nos termos e condições da minuta que, anexa ao parecer emitido, dele se considerava parte integrante.

Nestes termos;

Em conformidade com as disposições constantes do Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto nos artigos 107.º e 143.º, ambos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 91/87/M, de 10 de Agosto, defiro o pedido em epígrafe referido, devendo o contrato de revisão ser titulado por nova escritura, a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, respeitante ao terreno com a área de 475 metros quadrados, descrito sob o n.º 20 021 a fls. 175 do livro B-42, situado na Estrada de D. Maria II, de ora em diante designado simplesmente por terreno.

2. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º DTC/01/192-A/86, passa a reger-se pelo presente contrato.

Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

O terreno será aproveitado com a construção de um edifício exclusivamente habitacional, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 17 pisos, ficando uma área reservada para 10 parques de estacionamento.

Cláusula terceira — Preço do domínio útil

1. O preço do domínio útil do terreno é actualizado para \$ 414 790,40 (quatrocentas e catorze mil, setecentas e noventa patacas e quarenta avos).

2. O diferencial, resultante da actualização de preço do domínio útil, deverá ser pago, de uma só vez, antes da celebração da escritura pública que titula o presente contrato.

3. O foro anual é actualizado para \$ 1 037,00 (mil e trinta e sete) patacas.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 30 meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato, observando-se os termos decorrentes do RGCU e demais legislação aplicável.

Cláusula quinta — Penalidades por atrasos

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento do prazo fixado na cláusula anterior, relativamente à conclusão da obra, o segundo outorgante fica sujeito à multa de \$ 500,00 (quinhentas) patacas por cada dia de atraso até 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de 120 (cento e vinte) dias, fica sujeito à multa correspondente até ao dobro daquela importância.

2. O segundo outorgante fica exonerado da responsabilidade referida no número anterior em casos de força maior ou de outros factos relevantes, cuja produção esteja, comprovadamente, fora do seu controlo.

3. Para efeitos do disposto no n.º 2 desta cláusula, o segundo outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sexta — Transmissão

A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente aproveitado, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita o transmissário à revisão das condições do presente contrato.

Cláusula sétima — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, o segundo outorgante obriga-se a franquear o acesso ao mesmo e às obras aos representantes dos Serviços da Administração, que aí se desloquem no desempenho da sua acção fiscalizadora,

prestando-lhes toda a assistência e meios para o bom desempenho da sua função.

Cláusula oitava — Devolução do terreno

1. O primeiro outorgante pode declarar a devolução, total ou parcial, do terreno, quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Findo o prazo da multa agravada, previsto na cláusula quinta;

b) Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão;

c) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante;

d) Falta de pagamento pontual do foro;

e) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante.

2. A devolução do terreno é declarada por despacho de S. Ex.^a o Governador a publicar no *Boletim Oficial*.

3. A declaração de devolução do terreno produz os seguintes efeitos:

a) Extinção, total ou parcial, do domínio útil do terreno;

b) Reversão, total ou parcial, do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

4. O terreno deverá ser deixado livre e desocupado pelo segundo outorgante, no prazo fixado, para o efeito, no despacho referido no n.º 2.

Cláusula nona — Foro competente

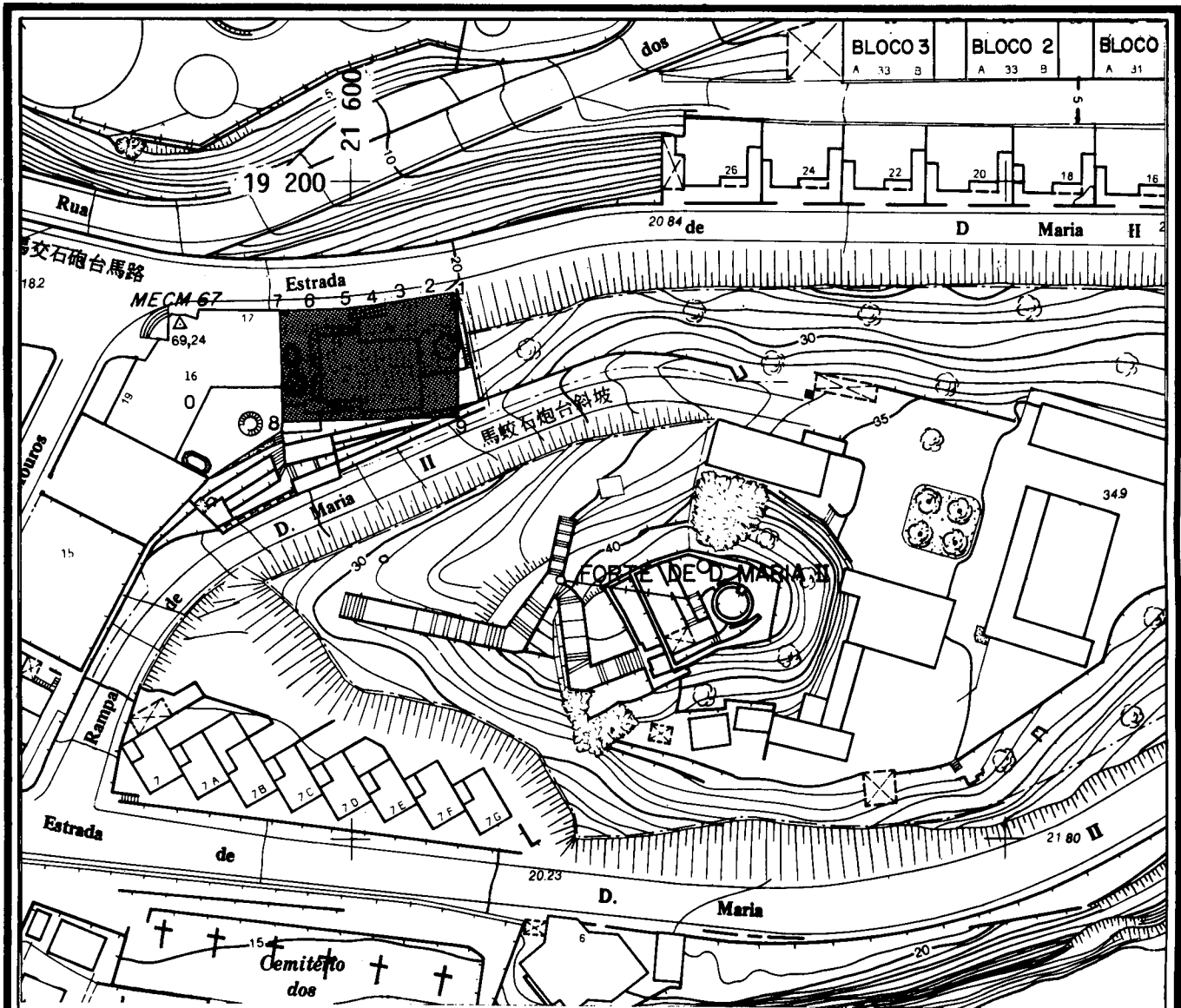
Para efeito da resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

Cláusula décima — Legislação aplicável

1. O presente contrato revoga a escritura pública, celebrada em 19 de Dezembro de 1980.

2. O presente contrato reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável, em vigor no território de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 15 de Outubro de 1988. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



**ESTRADA DE D. MARIA II.
(Nº20021, B-42).**

	M	P
1	21 615.9	19 183.1
2	21 611.6	19 182.3
3	21 607.7	19 181.7
4	21 604.2	19 181.2
5	21 599.7	19 180.7
6	21 592.9	19 180.4
7	21 589.2	19 180.3
8	21 589.5	19 163.3
9	21 616.3	19 163.8

- Nº15 da Est. da Maria II.

ÁREA = 475 m²

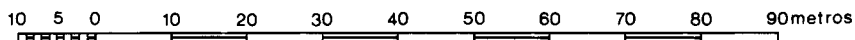
- Confrontações:

- N - Est. Da. Maria II;
- S - Rampa Da. Maria II;
- L - Colina de Da. Maria II;
- W - Nºs 17 e 19 da Est. Da. Maria VI e Nºs 16 e 18 da Ramal dos Mouros (20008, B-42).

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)